



## Decreto 18.743/49

### 1) Disposiciones generales

**Artículo 1.** Sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un reglamento de copropiedad y administración, impuesta al consorcio de propietarios por el artículo 9 de la ley 13.512, dicho reglamento podrá también ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda persona, física o ideal, que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad conforme al régimen de la ley n° 13.512 u n edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicite la inscripción del referido reglamento.

**Artículo 2.** No se inscribirán en los registros públicos títulos por los que se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, cuando no se encontrare inscripto con anterioridad el reglamento de copropiedad y administración o no se lo presentare en ese acto en condiciones de inscribirlo.

**Artículo 3.** El reglamento de copropiedad y administración deberá proveer sobre las siguientes materias:

- 1) Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva;
- 2) Determinación de la proporción que corresponda a cada piso o departamento con relación al valor del conjunto;
- 3) Enumeración de las cosas comunes;
- 4) Uso de las cosas y servicios comunes;
- 5) Destino de las diferentes partes del inmueble;
- 6) Cargas comunes y contribuciones a las mismas;
- 7) Designación de representante o administrador; retribución y forma de remoción; facultades y obligaciones;
- 8) Forma y tiempo de convocación a las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios; persona que las preside; reglas para deliberar; quórum; mayorías necesarias para modificar el reglamento y para adoptar otras resoluciones; cómputo de los votos; representación;
- 9) Persona que ha de certificar los testimonios a que se refieren los artículos 5 y 6 del presente decreto;
- 10) Constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble;
- [11) Autorización que prescribe el artículo 27.] (texto agregado por el decreto 23.049/56).

**Artículo 4.** [Para la inscripción del reglamento de copropiedad y administración deberá presentarse éste al Registro de la Propiedad, juntamente con el formulario n° 1 a que se refiere el artículo 29 y un plano del edificio extendido en tela, firmado por profesional con título habilitante. En dicho plano las unidades se designarán con numeración corrida y comenzando por las de la primera planta; se consignará las dimensiones y la descripción detallada de cada unidad y de las partes comunes del edificio y se destacará en color las partes de propiedad exclusiva.] (texto según decreto 23.049/56.)

**Artículo 5.** Las decisiones que tome el consorcio de propietarios conforme al artículo 10 de la ley 13.512, se harán constar en actas que firmarán todos los presentes. El libro de actas será rubricado, en la Capital Federal y territorios nacionales, por el Registro de la Propiedad, y en las provincias por la autoridad que los respectivos gobiernos determinen. Todo propietario podrá imponerse del contenido del

libro y hacerse expedir copia de las actas, que será certificada por el representante de los propietarios o por la persona que éstos designen. Las actas podrán ser protocolizadas. Será también rubricado por la misma autoridad el libro de administración del inmueble.

**Artículo 6.** A requerimiento de cualquier escribano que deba autorizar una escritura pública de transferencia de dominio sobre pisos o departamentos, el consorcio de propietarios, por intermedio de la persona autorizada, certificará sobre la existencia de deuda por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido.

**Artículo 7.** El Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos de fomento, especiales u ordinarios, según corresponda a cada caso de acuerdo con su ley orgánica, escalas de acuerdos e intereses y normas internas que se dicten, para facilitar la construcción o la adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en departamentos o pisos que hubieran de adjudicarse a distintos propietarios, como así también para la adquisición aislada de uno o más departamentos o pisos de un inmueble.

**Artículo 8.** Los préstamos que el Banco Hipotecario Nacional ha concedido o acuerde por el sistema llamado de sociedad de propiedad colectiva, podrán ser convertidos en préstamos individuales, siempre que los interesados se ajusten al régimen de la ley 13.512 y cumplan los requisitos que a ese efecto establezca el Banco.

### 2) Disposiciones especiales para la Capital Federal y territorios nacionales

**Artículo 9.** Se inscribirán en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal:

- 1) Los títulos constitutivos o traslativos de dominio sobre pisos o departamentos;
- 2) Los títulos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre o cualquier otro derecho real sobre ellos;
- 3) Los actos o contratos en cuya virtud se adjudique pisos o departamentos o derechos reales aun cuando sea con la obligación por parte del adjudicatario de transmitirlos a otro, o invertir su importe en objetos determinados;
- 4) Las sentencias ejecutoriadas que por herencia, prescripción u otra causa reconocieren adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre pisos o departamentos;
- 5) Los contratos de arrendamiento de pisos o departamentos por tiempo determinado, que exceda de un año;
- 6) Las ejecutorias que dispongan el embargo de departamentos o pisos o que inhiban a una persona de la libre disposición de los mismos.

**Artículo 10.** Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de la ley 1893, Título 14, en lo que fueren compatibles con el presente régimen, para las inscripciones que se señalan en el artículo anterior se aplicarán estrictamente o por analogía las disposiciones que contienen los artículos 6, 7, 11, 14 a 17, 35, 37 a 44, 46 a 56, 58 a 60, 65, 66, 68, 72, 73, 74, 75, 77, 89 al 100, 102 a 111, 114 a 186, 190, 191, 193 a 207 del Reglamento del Registro de la Propiedad como así también las disposiciones del

# SCHMAHL & CIA. S.R.L.

## ADMINISTRACIONES

Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal  
del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires; Nro. 799  
Miembro de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal

HORARIO DE ATENCION: LUNES A VIERNES  
DE 10:00 A 13:00 Y 14:00 A 17:00



LARREA 1375 PB 1

(C1117ABK) - C.A.BA.

TEL. ROT. 4821-1717

decreto n° 104.961, del 4 de mayo de 1937.

**Artículo 11.** Toda inscripción deberá contener las siguientes enunciaciones:

1. Día y hora de presentación del título en el Registro;
2. [Situación del edificio, calle, número, zona, designación numérica y superficie de la unidad y su proporción en la copropiedad.] (texto según decreto 23.049/56.)
3. Valor, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscriba;
4. Naturaleza del acto que se inscriba y su fecha;
5. Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la inscripción;
6. Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona de quien proceda inmediatamente el derecho a inscribir;
7. Tomo y folio de la inscripción correspondiente al título del transmitente;
8. (derogado por decreto 23.049/56).
9. Constancia de haber solicitado los certificados del Registro;
10. Designación de la escribanía, oficina o archivo en

que existe el título original;  
11. Nombre y jurisdicción del funcionario, juez o tribunal que haya expedido el testimonio o la ejecutoria u ordenado la inscripción;  
12. Firma del encargado del Registro.

**Artículo 12.** Con los formularios de adquisición que presenten los escribanos juntamente con los testimonios del acto a inscribir, y los originales de los oficios que por duplicado remitan los jueces, se confeccionarán los protocolos de "Registro de Propiedad Horizontal". Este registro se llevará abriendo uno particular a cada piso o departamento. Se asentará por primera partida, la primera inscripción, ligándose por notas marginales todas las posteriores inscripciones, anotaciones y cancelaciones relativas al mismo piso o departamento.

### Datos Complementarios

Decreto No.: 18.743/49 / Reglamenta a: Ley 13.512, Régimen de Propiedad horizontal / Ámbito de aplicación: Nación / Publicación: B.O. del 04 de Agosto de 1949

Esta Norma/Ley no se debe tomar como texto oficial de la misma, puede contener errores de transcripción no deseados. Para obtener el texto oficial de ésta Norma, solicítela al organismo correspondiente.